NORDVIK

Åsaveien 8

3 soverom | 186 kvm | Enebolig

Velkommen til

Åsaveien 8

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
15	Nabolagsprofil
17	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
56	Vedlegg
58	Andre vedlegg
65	Kontaktinfo
68	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
71	Forbrukerinformasjon om budgivning
72	Budskjema

Salgsoppgave produsert 31.07.2026









Nøkkelinformasjon

Innholdsrik enebolig med fin beliggenhet i et veletablert boligområde! Oppussingsobjekt - Solrik terrasse og hage

Prisantydning	**4 400 000,-**
Omkostninger	**111 090,-**
Totalpris	**4 511 090,-**
BRA-i	**186 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1976**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

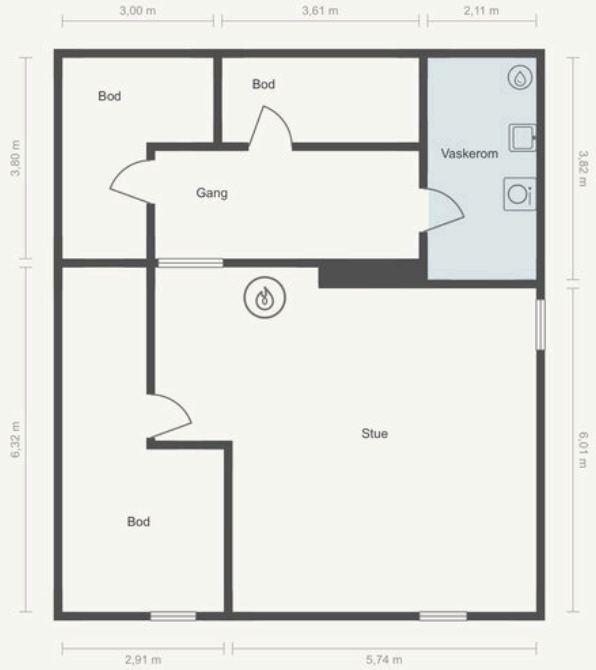
Velkommen til Åsaveien 8 - en innholdsrik bolig med moderniseringsbehov og gode muligheter for å skape et hjem tilpasset egne ønsker. Boligen byr på romslige oppholdsarealer, flere soverom, separat kjøkken og en stor terrasse med utsyn over nærområdet. Et spennende alternativ for deg som ønsker god plass og ser potensialet i å oppgradere.

Romslig stue med vedovn og utgang til terrasse
Separat kjøkken med spiseplass
Flere soverom med fleksible bruksmuligheter
Bad og separat toalettrom
Stor, delvis overbygget terrasse
Romslige kjellerarealer med gode lagringsmuligheter
Carport med EL-lader montert
Gjennomgående moderniseringsbehov
Etablert boligområde i Fetsund/Hovin
Skap ditt eget drømmehjem

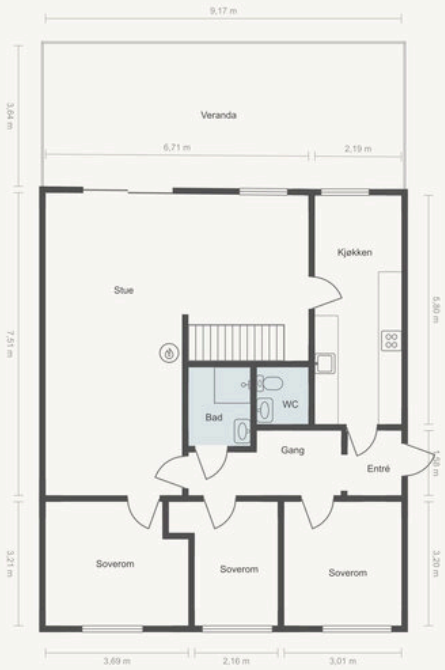
Velkommen til visning!

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 89 kvm
Total BRA: 89 kvm



Underetasje
Åsaveien 8



1. etasje
Åsaveien 8

1. Etasje
BRA-i: 97 kvm
Total BRA: 97 kvm

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0300/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Åsaveien 8, 1900 FETSUND
Gnr 413, bnr 226 (ideell andel 1/1) / Gnr 413, bnr 266 (ideell andel 1/34) i Lillestrøm kommune

Selger
Anne-Marit Valderhaug

Kjøpesum og omkostninger
4 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
110 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
111 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
130 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 511 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 530 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1976

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 186 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 193 kvm
TBA: 33 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 89 kvm. Peisstue, tre boder, vaskerom og gang
Total BRA: 89 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 97 kvm. Entré, stue, kjøkken, tre soverom, bad, toalettrom og gang
Total BRA: 97 kvm.
TBA: 33 kvm.

Utebod
1. etasje:
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 7 kvm.

Innhold
1. etasje:
Entré, stue, kjøkken, tre soverom, bad, toalettrom og gang.

Kjeller:
Peisstue, tre boder, vaskerom og gang.

Standard
Entré
Boligen har en praktisk entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Herfra er det videre adkomst til boligens øvrige rom.

Stue
Stuen er romslig og har en fleksibel utforming med god plass til både sofagruppe, spisebord og øvrig møblering. Store vindusflater gir fine lysforhold, mens vedovnen bidrar med lun varme og en hyggelig atmosfære. Fra stuen er det direkte utgang til terrassen.

Spisestue
I tilknytning til stuen er det en romslig spiseplass med god plass til langbord. Dette gir fine rammer for både hverdagsmåltider og større sammenkomster.

Kjøkken

Boligen har et separat kjøkken med innredning i treutførelse, godt med skapplass og praktiske arbeidsflater. Det er også plass til en mindre spisegruppe. Kjøkkenet har moderniseringsbehov og byr på gode muligheter for å tilpasses ny eiers ønsker og behov.

Terrasse
Fra stuen er det utgang til en stor terrasse med god plass til sittegrupper, grill og annen utemøblering. Deler av terrassen er overbygget, noe som gjør uteplassen anvendelig gjennom store deler av sesongen. Herfra er det utsyn over det etablerte nærområdet.

Soverom
Boligen har flere soverom av varierende størrelse. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og garderobeløsning, mens de øvrige rommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommene har moderniseringsbehov og gir mulighet for å sette sitt eget preg.

Bad
Badet er innredet med dusjkabinett, servant med underskap og øvrig baderomsinnredning. Rommet har flislagte overflater og moderniseringsbehov.

Toalettrom
Boligen har et separat toalettrom med toalett og servant. Dette er en praktisk løsning som avlaster hovedbadet.

Kjeller og boder
Kjelleretasjen består av romslige, uinnredede arealer med gode lagringsmuligheter. Arealene gir flere muligheter og kan tilpasses etter behov, innenfor gjeldende offentlige krav og godkjenninger.

Parkering
Parkering i carport.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble gjort i 1988. Lagt varmekabler, ny membran, nye fliser og interiør.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble utført i 1988

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fet Eiendomsutvikling. Lagt nytt tak i 2002. Ble rengjort for takstein i 2023, 10 år garanti.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Har bare en faktura. Ble lagt inn nye sikringer i forbindelse med opplegg til lader til El-bil

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 1. september 2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Caverion, juni 2024

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Var fuktskade i 1988, derav nytt bad.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Fra 1976, har byggtegninger

Bygningssakkyndig
Martin Hoem

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Boligen er oppført med grunnmur i lettklinkerbetong,

yttervegger i bindingsverkskonstruksjon og yttertak i trekonstruksjon.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking:
Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker. Det er observert slitasje og overflateskader på takrenner, nedløp og beslag.
Fallforholdet på carport taket vurderes som utilstrekkelig.

- Yttervegg:
Det er registrert enkelte steder med råte i trekledningen. Kledningen er montert nærmere enn anbefalt avstand fra underliggende flate (ca. 50 mm). Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket. Det er observert avflassing i malingen på deler av fasaden.

- Tak/Loft
Det er registrert synlig nedbøyning eller skjevheter i takets bærekonstruksjon på loftet over verandaen. Det er observert at spikre fra taktekking eller lekter stikker gjennom undertaket.

- Drenering
Det er registrert saltutslag på grunnmuren, og målinger med fuktsøk viser indikasjoner på fuktverdier over det som regnes som normalt. Grunnmursplasten mangler tett avslutning mot grunnmuren. Grunnmursplaten er ført opp over terreng og dermed eksponert for sollys og vær. Dreneringen har nådd en alder hvor redusert funksjon må påregnes.

- Vinduer
Treverket har synlige sprekker. Utvendig listverk ligger tett mot vannbordet uten tilstrekkelig klaring. Utvendig puss ligger helt inntil karmen uten elastisk fuge. Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Vinduene fra 1982 og tidligere har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.

- Dører
Det er slitasje på pakningene mellom dør og karm.

- Våtrom · Bad - 1. etasje - Sanitærutstyr:
Avløpet har treg avrenning ved testing.
Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.
Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.

- Avtrekk · Bad - 1. etasje
Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting. Det er ingen lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning.

Våtrom · Vaskerom - Underetasje - Sanitærutstyr:
Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.

- Avtrekk · Vaskerom - Underetasje:
Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting.

- Kontroll i tilliggende konstruksjoner · Vaskerom - Underetasje:
Det er målt fuktverdier til 12,7 vektprosent i treverk ved hulltaking mot vaskerommet.

- Sanitærutstyr og ventilasjon · Toalettrom - 1. etasje:
Vannrørene er av eldre dato. En enkel papirtest tyder på at ventilasjonen er svak.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Grunnmur/fundament:
Det er observert riss i grunnmuren. Det er registrert horisontale sprekker i grunnmuren, samt buling på en lett innervegg som går i mot veggen med jordtrykkssprekken, noe som tyder på belastning fra massene på utsiden. Fundamentene til loftet over verandaen vurderes som svakt dimensjonert i forhold til bygningens belastning.

- Terrengforhold:
Terrenget inntil grunnmuren er tilnærmet flatt.

- Balkong/terrasse ol.:
Bærekonstruksjonen fremstår som noe lett dimensjonert i forhold til belastningen den er utsatt for. Det er påvist råteskader og løse terrassebord i konstruksjonen. Det er registrert sprekker i treverket som følge av uttørking og naturlige bevegelser i materialet.

- Våtrom · Bad - 1. etasje - Overflater, Sluk og tettesjikt/membran:
Det er registrert svertesopp i fugene.
Det er observert krakkelering i fliser.
Døren er plassert i våtsone og vil derfor jevnlig utsettes for fukt og vannsøl.
Gulvlisten ved dusjdørene ligger helt ned mot gulvet og fungerer som en barriere.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran.
Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
Membran/tettesjikt har nådd en alder der funksjonen er mer usikker.

- Våtrom · Vaskerom - Underetasje - Overflater, Sluk og tettesjikt/membran:
Overflatekledningen har stedvis løsnet fra underlaget.
Det er registrert riss/sprekker i overflater.
Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under 25 mm.
Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.
Membranen er ikke festet korrekt i sluket.
Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
Membran/tettesjikt har nådd en alder der funksjonen er mer usikker.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper over spisebord og stuebord

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Se fullstendig energiattest som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Luft-til-luft varmepumpe er montert. Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 19 547,-pr. 2026

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 961 147,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 844 586,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 315 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik Eiendomsmegling.
Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et sentralt og barnevennlig boligområde på Nerdrum / Fetsund i Lillestrøm kommune, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder, samt gode servicetilbud.

Fet kommune har et rikt kulturliv og en vakker natur som innbyr til friluftsliv. Det er flotte bademuligheter ved Hvalstjern, Heiavann og Gansvika. Fet IL tilbyr fine fasiliteter med fotballbaner, friidrettsbane og idrettshall. I tillegg er det kort vei til Heia skistadion med lysløyper og skiskyting, samt skiskole og karusellrenn for barna. I tillegg har Fet Golfklubb drivingrange, proshop og kafé m.m.

Fetsund lenser er i dag fredet som landets eneste gjenværende fløtningsanlegg. Det er bevart som et enestående kulturminne og et levende museum, med kafé, museumsbutikk og verksteder for tradisjonelt håndverk. Fetsund lenser ligger i et vakkert naturområde ved innfallsporten til Nord- Europas største innlandsdelta og har både natur- og kultursti.

I Fetsund sentrum finner du Rema 1000, Coop Extra og Spar. Andre tilbud i sentrum er bl.a. apotek, interiørbutikk, dyrebutikk, blomsterbutikk, treningssenter og flere helsetilbud. Ønsker du ytterligere servicetilbud er Lillestrøm Torv en selvskreven møteplass i bykjernen på Lillestrøm. Strømmen storsenter, Lørenskog og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via tog og buss, og Nerdrum jernbanestasjon ligger i gangavstand fra boligen. Med bil fra Nerdrum tar det ca. 8 min til Lillestrøm, ca. 25 min til Oslo S og ca. 30 min til

Oslo lufthavn.

Eiendommen har gangavstand til Hovinhøgda barneskole og Østersund barneskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det foreligger likevel byggetillatelse datert 11.06.1975. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med

personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) - foto kr. 1 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) - takst kr. 1 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 6 400,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 21 500,-

Samlet skal selger betale kr. 136 700,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 31. juli 2026

Ansvarlig megler
Kenneth Andreassen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93863126

Megler 2
Nathasha Pettersen, Kontorsjef / Eiendomsmegler
Tlf. 95481214

Meglerforetaket
Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM

Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Åsaveien 8

Skoler

Hovinhøgda skole (1-7 kl.) 299 elever, 14 klasser	4 min 0.4 km	
Garderåsen skole (1-7 kl.) 257 elever, 14 klasser	7 min 2.8 km	
Østersund ungdomsskole (8-10 k... 505 elever, 30 klasser	7 min 3.5 km	
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	11 min 7.4 km	
Skedsmo videregående skole 1000 elever	13 min 7.9 km	

Sport

Hovinhøgda skole	4 min
Balnes ballplass	13 min
Spenst Fetsund	19 min
EVO Lillestrøm	10 min

Offentlig transport

Hovinbakken Linje 470, 470E, 480, 490	3 min 0.3 km	
Nerdrum stasjon Linje R14	12 min 1.1 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	29 min 27.7 km	
Oslo Gardermoen	33 min	

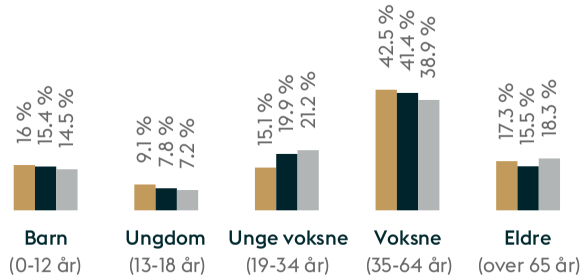
Barnehager

Nerdrumshagen barnehage (1-5 å... 60 barn	9 min 0.8 km	
Sommerly barnehage (1-5 år) 70 barn	15 min 1.2 km	
Tienbråten ressursbarnehage (1... 122 barn	21 min 1.9 km	

Dagligvare

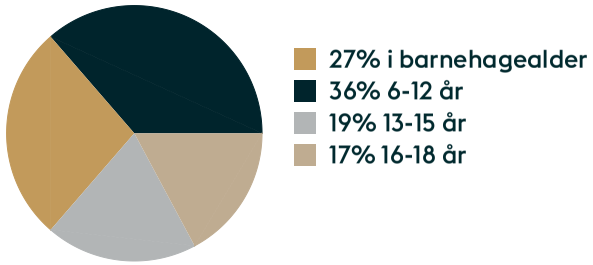
Joker Garderåsen	15 min
Spar Fetsund	20 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Nerdrum	1 675	649
Kommune: Lillestrøm	89 095	38 373
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



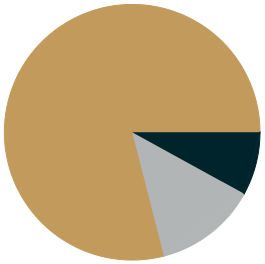
Ladepunkt for el-bil

Joker Garderåsen	15 min
Spar Fetsund	20 min

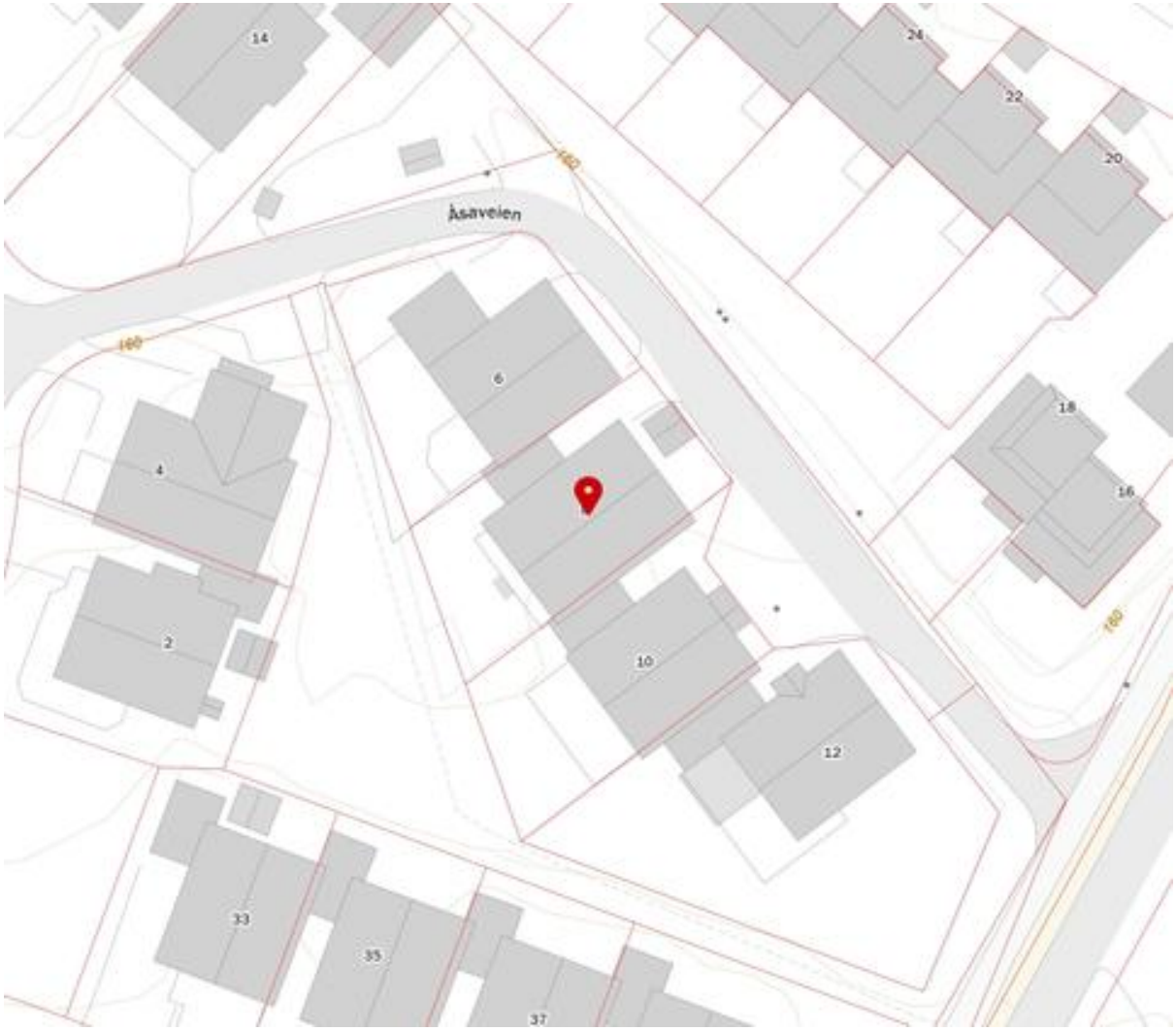
Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Boligmasse



- 79% enebolig
- 8% rekkehus
- 13% annet



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Rapportutkast – ikke for publisering eller deling

Tilstandsrapport

Åsaveien 8
1900 FETSUND

Referanse: 2026-1167
Matrikkel: 3205-413/226/0/0
Befaringsdato: 14.07.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0 **Ingen avvik.** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 **Mindre avvik.** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 **Vesentlige avvik.** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 **Store eller alvorlige avvik.** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

IU **Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Spesielt for oppdraget

- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

TILSTAND FOR VURDERTE BYGNINGSDELER — 32 vurdert

7	20	5
TG 3 · store/alvorlige	**TG 2** · vesentlige	**HMS** · forhold

Boligen bærer preg av alder, bruksslitasje og avvik som krever tiltak. Det må påregnes kostnader knyttet til utbedringer og modernisering, både på kort og lengre sikt.

TG 3 Store eller alvorlige avvik 5 forhold

Grunnmur/fundament

Det er observert riss i grunnmuren. Det er registrert horisontale sprekker i grunnmuren, samt buling på en lett innervegg som går i mot veggen med jordtrykkssprekken, noe som tyder på belastning fra massene på utsiden. Fundamentene til loftet over verandaen vurderes som svakt dimensjonert i forhold til bygningens belastning.

Terrengforhold

Terrenget inntil grunnmuren er tilnærmet flatt.

Balkong/terrasse ol.

Bærekonstruksjonen fremstår som noe lett dimensjonert i forhold til belastningen den er utsatt for. Det er påvist råteskader og løse terrassebord i konstruksjonen. Det er registrert sprekker i treverket som følge av uttørking og naturlige bevegelser i materialet.

Våtrom · Bad - 1. etasje

Overflater, Sluk og tettesjikt/membran

Det er registrert svertesopp i fugene.

Det er observert krakkelering i fliser.

Døren er plassert i våtsone og vil derfor jevnlig utsettes for fukt og vannsøl.

Gulvlisten ved dusjdørene ligger helt ned mot gulvet og fungerer som en barriere.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran.

Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Membran/tettesjikt har nådd en alder der funksjonen er mer usikker.

Våtrom · Vaskerom - Underetasje

Overflater, Sluk og tettesjikt/membran

Overflatekledningen har stedvis løsnet fra underlaget.

Det er registrert riss/sprekker i overflater.

Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under 25 mm.

Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

Membranen er ikke festet korrekt i sluket.

Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Membran/tettesjikt har nådd en alder der funksjonen er mer usikker.

TG 2 Vesentlige avvik 20 forhold

Taktekking
Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker. Det er observert slitasje og overflateskader på takrenner, nedløp og beslag. Fallforholdet på carport taket vurderes som utilstrekkelig.

Yttervegg
Det er registrert enkelte steder med råte i trekledningen. Kledningen er montert nærmere enn anbefalt avstand fra underliggende flate (ca. 50 mm). Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket. Det er observert avflassing i malingen på deler av fasaden.

Tak/Loft
Det er registrert synlig nedbøyning eller skjevheter i takets bærekonstruksjon på loftet over verandaen. Det er observert at spikre fra taktekking eller lekter stikker gjennom undertaket.

Drenering
Det er registrert saltutslag på grunnmuren, og målinger med fuktsøk viser indikasjoner på fuktverdier over det som regnes som normalt. Grunnmursplasten mangler tett avslutning mot grunnmuren. Grunnmursplaten er ført opp over terreng og dermed eksponert for sollys og vær. Dreneringen har nådd en alder hvor redusert funksjon må påregnes.

Vinduer
Treverket har synlige sprekker. Utvendig listverk ligger tett mot vannbordet uten tilstrekkelig klaring. Utvendig puss ligger helt inntil karmen uten elastisk fuge. Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Vinduene fra 1982 og tidligere har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.

Dører
Det er slitasje på pakningene mellom dør og karm.

Våtrom · Bad - 1. etasje
Sanitærutstyr
Avløpet har treg avrenning ved testing.
Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.
Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.

Avtrekk · Bad - 1. etasje
Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting. Det er ingen lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning.

Våtrom · Vaskerom - Underetasje
Sanitærutstyr
Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.

Avtrekk · Vaskerom - Underetasje
Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner · Vaskerom - Underetasje
Det er målt fuktverdier til 12,7 vektprosent i treverk ved hulltaking mot vaskerommet.

Sanitærutstyr og ventilasjon · Toalettrom - 1. etasje
Vannrørene er av eldre dato. En enkel papirtest tyder på at ventilasjonen er svak.

Rom under terreng
Rom under terreng er foret ut og kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.). Ved hulltaking ble det registrert plastfolie (diffusjonssperre) bak innvendige overflater mot grunnmuren. Det er registrert riss/sprekker i overflater. Det er registrert saltutslag på grunnmuren, og målinger med fuktsøk viser indikasjoner på fuktverdier over det som regnes som normalt. Det er registrert horisontale riss i grunnmuren. Det er målt forhøyede fuktverdier som indikerer at konstruksjonen er påvirket av fukt. Det er registrert løst belegg i enkelte skjøter.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken
Det er knirk i gulvet nær innredningen. Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke.

Vannledninger
Det er registrert korrosjon på vannrørene. Vannrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

Avløpsrør
Det er ikke etablert stakeluke på avløpsrøret. Det er registrert treg avrenning ved enkel funksjonstest. Avløpsrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

Ventilasjon
Ventilatoren på kjøkkenet er av eldre dato. En enkel test med papirark tyder på at ventilasjonen er svak. Det er ikke luftespalte eller annen åpning for tilluft til badet. Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.

Varmesentraler
Varmepumpen har nådd en alder hvor slitasje og redusert funksjon er vanlig. Det foreligger ikke dokumentasjon på service eller kontroll av varmeanlegget de siste to årene.

Varmtvannstank
Varmtvannsberederen har passert normal forventet levetid.

Andre innvendige forhold
Det har vært lekkasje fra badet i 1.etasje. Lekkasjen ble utbedret da badet ble pusset opp i 1988. Det er fortsatt noen skadde bord i himlingen i peisestuen. Det ble målt etter fukt i overflatene i peisetuen. Det ble ikke målt forskjeller på fuktskadet område og himlingen forøvrig,

HMS Helse, miljø og sikkerhet 5 forhold

Rekkverk og håndløper
Veranda: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.
Det mangler håndløper på veggen i trappen innvendig.
Innvendig trapp: Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter i rekkverket.
Innvendig trapp: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.
Utvendig trapp: Det mangler rekkverk eller annen fallsikring.

Branntekniske forhold
Brannslukningsapparatet har oversteget forventet levetid og bør skiftes ut eller gjennomgå service.

Elektrisk anlegg
Anlegget er av eldre dato.

Radon
Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Skred- eller flomfare
Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Vurderinger

Taktekking TG 2

Yttertaket er tekket med takstein. Undertaket er ukjent.
Tekkingen er ifølge eier fra 2002.

REGISTRERTE AVVIK

1. Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker.

Konsekvens: Over tid vil ytre påkjenninger som sollys (UV-stråling), store temperatursvingninger og nedbør gjøre at det vanntette sjiktet mister sin elastisitet. Dette fører til at materialet blir sprøtt og mindre motstandsdyktig, noe som øker risikoen for at det oppstår lekkasjer på grunn av naturlig materialtretthet.

2. Det er observert slitasje og overflateskader på takrenner, nedløp og beslag.

Konsekvens: Dette svekker materialenes beskyttende overflate, noe som over tid kan føre til korrosjon (rust) og lekkasjer som gjør at vannet ikke ledes bort fra boligen på en tilfredstillende måte.

3. Fallforholdet på carport taket vurderes som utilstrekkelig.

Konsekvens: SINTEF Byggforsk anbefaler minimum 1:40 fall på takflater og 1:60 i takrenner for å sikre god avrenning. I dette tilfellet er fallforholdet tilnærmet flatt, noe som øker muligheten for vannansamlinger. Ved kuldegrader kan dette føre til isdannelse og ytterligere belastning på tekkingen som kan føre til skader eller utettheter.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av taktekkingen er vurdert med tanke på svekkelser, helning, materialvalg, innfesting og overganger, vedlikeholdsnivå og opplyst alder.
På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden.
Konstruksjonen er undersøkt fra bakkenivået, som gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer.

Yttervegg TG 2

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert enkelte steder med råte i trekledningen.

Konsekvens: Råte oppstår når treverk over tid har vært utsatt for fukt, noe som fører til nedbrytning av materialet. Skadet kledning har redusert beskyttende funksjon mot vær og vind, og dersom forholdet ikke utbedres kan skadene utvikle seg og føre til økt skadeomfang i kledningen og eventuelt i bakenforliggende konstruksjon. Utskifting av skadde bord må påregnes.

2. Kledningen er montert nærmere enn anbefalt avstand fra underliggende flate (ca. 50 mm).

Konsekvens: Redusert avstand kan føre til økt fuktbelastning fordi vann og snø lettere blir liggende mot treverket. Over tid kan dette gi fuktskader og redusert levetid for kledningen.

3. Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket.

Konsekvens: Sprekkene skyldes normalt naturlige bevegelser i materialet over tid, men kan gi økt fuktpåvirkning dersom vedlikehold ikke utføres. Forholdet innebærer behov for vedlikehold for å opprettholde treverkets beskyttende funksjon mot vær og vind og for å hindre videre nedbrytning.

4. Det er observert avflassing i malingen på deler av fasaden.

Konsekvens: Svekket overflatebehandling reduserer treverkets beskyttelse mot vær og fukt. Over tid kan dette medføre at treverket trekker til seg fukt, som kan føre til skader, slik som råte. Det bør påregnes ny overflatebehandling.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Trepanelet er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.
Deker av veggenb er i naboens garasje. Alle overflater har derfor ikke blitt undersøkt.

Tak/Loft TG 2

Yttertaket er i trekonstruksjon.
Kaldtloft med adkomst via loftsluke.
Loftkonstruksjonen er i følge eier fra byggeåret. Loftet med tilkomst fra verandaen ble bygd ut i 2002.
Luftespalter i gesimser.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert synlig nedbøyning eller skjevheter i takets bærekonstruksjon på loftet over verandaen.

Konsekvens: Dette viser at deler av konstruksjonen har endret form over tid. Årsaken kan være dimensjonering da det er to bære søyler til loftet som kun hviler på doble dragere i terrassekonstruksjonen. Slike avvik legger ofte til rette for følgeskader som sprekker i himling eller utettheter. Forholdet bør vurderes nærmere for å avklare behov for tiltak.

2. Det er observert at spikre fra taktekking eller lekter stikker gjennom undertaket.

Konsekvens: Spikrene kan fungere som kuldebroer, slik at varm og fuktig luft kondenserer på de kalde spikerhodene. Over tid kan dette føre til fuktpåvirkning og skader i undertaket eller tilhørende trekonstruksjon.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer og ventilering/lufting av konstruksjonen. Merk at, mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelige å oppdage og varierer med årstid/vær. Bæreevne/dimensjonering er ikke vurdert. Undersøkt fra: Loft og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

Drenering TG 2

Dreneringen er ifølge eier fra byggeåret.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert saltutslag på grunnmuren, og målinger med fuktsøk viser indikasjoner på fuktverdier over det som regnes som normalt.

Konsekvens: Saltutslag oppstår når fukt trekker gjennom muren og fordamper på overflaten. Dette tyder på at muren er utsatt for fuktpåvirkning, trolig fra grunnen eller utvendige forhold. Saltutslag i seg selv er ikke skadelig, men vedvarende fukt kan over tid påvirke materialer som står inntil muren. Videre vurdering anbefales.

2. Grunnmursplasten mangler tett avslutning mot grunnmuren.

Konsekvens: Når avslutningen ikke er tett kan jord og fukt trenge inn bak platen, noe som kan redusere funksjonen som beskyttelse mot fukt. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på grunnmuren og rom under terreng. Det anbefales å etablere korrekt avslutning med topplist mot muren.

3. Grunnmursplaten er ført opp over terreng og dermed eksponert for sollys og vær.

Konsekvens: Over tid kan dette føre til nedbrytning av materialet og redusert beskyttelse av fuktsikringen på grunnmuren. Det anbefales å kappe platen til korrekt høyde (normalt ca. 5 cm under terreng) og avslutte med topplist for å sikre forutsatt funksjon.

4. Dreneringen har nådd en alder hvor redusert funksjon må påregnes.

Konsekvens: Eldre dreneringssystemer kan over tid miste effekt eller tettes, noe som kan gi økt fuktbelastning mot grunnmuren. Dette kan føre til økt fuktbelastning i rom under terreng. Det må forventes behov for vedlikehold eller fornyelse av drenering og utvendig fuktsikring på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng. Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

Grunnmur/fundament TG 3

Grunnmur i lettklinkerbetong. Fundamentering er ikke synlig.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er observert riss i grunnmuren.

Konsekvens: Slike riss kan oppstå som følge av bevegelser, svinn eller belastning i konstruksjonen. Rissene vurderes som mindre avvik på observasjonstidspunktet, men bør følges med på for å se om de utvikler seg. Ved endring i bredde eller omfang bør forholdet vurderes nærmere.

2. Det er registrert horisontale sprekker i grunnmuren, samt buling på en lett innervegg som går i mot veggen med jordtrykkssprekken, noe som tyder på belastning fra massene på utsiden.

Konsekvens: Slike tegn kan oppstå når muren utsettes for større jordtrykk enn forutsatt. Forholdet kan føre til videre sprekkutvikling og økt fuktbelastning. Nærmere vurdering av fagkyndig anbefales for å avklare årsak og behov for tiltak.

3. Fundamentene til loftet over verandaen vurderes som svakt dimensjonert i forhold til bygningens belastning.

Konsekvens: Dette kan føre til økt risiko for setninger eller bevegelser over tid, med symptomer som sprekker eller skjevheter. Det er ikke registrert akutte skader ved befaringen, men forholdet innebærer en usikkerhet og bør vurderes nærmere ved behov.

KOSTNADSESTIMAT FOR UTBEDRING

Under 20 000 kr

TG 3 er satt på grunn av av horisontale sprekker i grunnmuren.

Estimatet er begrenset til å gjøre nærmere undersøkelser for å finne ut av omfang og mulig utbedrings løsning.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss. Større deler av muren er skjult for inspeksjon.

Terrengforhold TG 3

Terrenget rundt boligen er relativt flatt.

REGISTRERTE AVVIK

1. Terrenget inntil grunnmuren er tilnærmet flatt.

Konsekvens: Dette gir redusert avrenning av regn- og overflatevann, slik at fuktbelastningen på grunnmur og drenering kan bli større enn forutsatt. Over tid kan dette øke risikoen for fuktinntrenging. Det anbefales å etablere fall fra bygningen.

KOSTNADSESTIMAT FOR UTBEDRING

100 000 – 200 000 kr

TG 3 er satt da det er registrert relativt flatt terreng enkelte områder rundt boligen.

Estimatet er begrenset til å etablere fall vekk fra boligen.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert. Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering og taktekking.

Vinduer TG 2

Vinduer med isolerglass, produsert i 1974, 1982 og 2002.

REGISTRERTE AVVIK

1. Treverket har synlige sprekker.

Konsekvens: Sprekker oppstår ofte som følge av normal værslitasje, men kan redusere beskyttelsen mot fukt. Over tid kan dette føre til økt slitasje dersom vedlikehold ikke utføres.

2. Utvendig listverk ligger tett mot vannbordet uten tilstrekkelig klaring.

Konsekvens: Manglende avstand kan føre til at fukt blir stående mellom flatene, noe som over tid kan gi økt fuktpåvirkning, skader og behov for vedlikehold av treverket.

3. Utvendig puss ligger helt inntil karmen uten elastisk fuge.

Konsekvens: Bevegelser mellom materialene kan føre til sprekker i overgangen, noe som kan gi redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrenging over tid.

4. Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking.

Konsekvens: Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.

5. Vinduene fra 1982 og tidligere har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.

Konsekvens: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører TG 2

Ytterdør i tre, uten datomerking.

Verandaskyvedøren er produsert i 2002.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er slitasje på pakningene mellom dør og karm.

Konsekvens: Tettingen mot vær og utvendig klima er derfor ikke tilfredsstillende. Dette kan føre til trekk, varmetap og økt risiko for at fukt trenger inn i konstruksjonen over tid.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ytterdøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm, tetting), der dette er synlig.
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol. TG 3

Veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 33 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,93 meter.

REGISTRERTE AVVIK

1. Bærekonstruksjonen fremstår som noe lett dimensjonert i forhold til belastningen den er utsatt for.

Konsekvens: Dette kan gi økt nedbøyning eller bevegelser over tid. Forholdet tilsier at det kan bli behov for tiltak for å sikre tilfredsstillende stabilitet og levetid.

2. Det er påvist råteskader og løse terrassebord i konstruksjonen.

Konsekvens: Råte oppstår når treverk over tid utsettes for fukt og fører til at materialet mister styrke. Dersom forholdet ikke utbedres kan skaden utvikle seg og føre til videre nedbrytning av konstruksjonen. Utskifting av skadet treverk må påregnes.

3. Det er registrert sprekker i treverket som følge av uttørking og naturlige bevegelser i materialet.

Konsekvens: Sprekkene kan gjøre treverket mer utsatt for fuktpåvirkning, og over tid kan dette føre til økt slitasje og begynnende nedbrytning dersom vedlikehold ikke utføres. Forholdet tilsier behov for jevnlig kontroll og vedlikehold, og lokal utbedring eller utskifting av enkelte bord kan bli nødvendig.

KOSTNADSESTIMAT FOR UTBEDRING

Under 20 000 kr

TG 3 er gitt på grunn av løse og råteskadde terrassebord.

Estimatet er begrenset til å skifte ut skadde å løse bord.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Veranda er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 1. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier fra 1988.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Bad - 1. etasje TG 3

Overflater

Fliser på gulv og vegg. Takessplater i himlingen.

Vurdering av registrerte avvik

1. Det er registrert svertesopp i fugene.

Konsekvens: Dette oppstår vanligvis der det over tid er fuktbelastning. Forholdet er i hovedsak et visuelt avvik, men indikerer at området jevnlig utsettes for fukt. Ved manglende rengjøring eller vedlikehold kan misfarging øke og fuger svekkes over tid. Rengjøring og eventuelt fornying av fuger anbefales.

2. Det er observert krakkelering i fliser.

Konsekvens: Krakkelering er fine sprekker i flisens glasur og er vanligvis et overflatisk forhold. Sprekkene kan imidlertid gjøre overflaten mer mottakelig for slitasje, misfarging og fuktpåvirkning over tid. Vedlikehold eller utskifting kan bli aktuelt på sikt, hvis krakkeleringen utvikler seg.

3. Døren er plassert i våtsone og vil derfor jevnlig utsettes for fukt og vannsøl.

Konsekvens: Dersom dør og karm ikke er fuktbestandige, kan dette over tid føre til økt slitasje og oppfukting. Løsningen innebærer noe høyere risiko for fuktrelaterte skader enn ved plassering utenfor våtsone.

4. Gulvlisten ved dusjdørene ligger helt ned mot gulvet og fungerer som en barriere.

Konsekvens: Dette hindrer at vannsøl og eventuelt lekkasjevann utenfor selve dusjsonen kan renne fritt mot sluket. Vann kan da bli stående og samle seg langs listen, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner. Forholdet medfører risiko for fuktskader dersom det oppstår lekkasje eller gjentatt vannsøl, og tiltak bør utføres for å sikre fri avrenning til sluk.

Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Sluk og tettesjikt/membran

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 30 mm.

Vurdering av registrerte avvik

1. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran.

Konsekvens: Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.

2. Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens: Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

3. Membran/tettesjikt har nådd en alder der funksjonen er mer usikker.

Konsekvens: Over tid kan slitasje og aldring svekke materialene og øke risikoen for utettheter. Eldre konstruksjoner oppfyller normalt ikke dagens krav til fuktsikring og detaljutforming. Oppussing av badet i sin helhet, inkludert nye rørføringer og tettesjikt må påregnes.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



Sanitærutstyr

Innredning: Skap med profilerte fronter.
Sanitærutstyr: Servant og dusj på gulv.

Vurdering av registrerte avvik

1. Avløpet har treg avrenning ved testing.

Konsekvens: Dette kan tyde på begynnende tilstopping i sluk eller rør, eller redusert kapasitet i avløpssystemet. Forholdet kan gi noe redusert funksjon og bør følges opp ved behov, for eksempel med rensing av sluk eller kontroll av rør.

2. Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.

Konsekvens: Slike skader oppstår ofte som følge av fuktpåvirkning over tid, for eksempel fra vannsøl eller høy luftfuktighet. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.

3. Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.

Konsekvens: Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

KOSTNADSESTIMAT FOR UTBEDRING (SAMLET)

200 000 – 500 000 kr

TG 3 er gitt på grunn av badets alder og ovennevnte avvik.

Estimatet er begrenset til å pusse opp badet etter dagens standard

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Bad - 1. etasje - Avtrekk TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.

REGISTRERTE AVVIK

1. Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting.

Konsekvens: Når fuktig luft ikke fjernes effektivt, kan fukt bli værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater, noe som kan påvirke levetid og funksjon dersom forholdet vedvarer.

2. Det er ingen lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning.

Konsekvens: Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekket, slik at fuktig luft blir værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater. Det anbefales å etablere løsning for tilluft.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 1

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat
Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til under 6 vektprosent.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.



Vaskerom - Underetasje - Om rommet

Vaskerommet er fra byggeåret.

Vaskerom - Underetasje TG 3

Overflater

Betongdekke. Panel på enkelte vegger og i himling. Pusset og malt mur på ytterevgger.

Vurdering av registrerte avvik

1. Overflatekledningen har stedvis løsnet fra underlaget.

Konsekvens: Når kledning ikke sitter fast som forutsatt, kan det oppstå åpninger hvor fukt kan trenge inn. Dette kan over tid gi skader i underliggende konstruksjon. Utbedring bør påregnes.

2. Det er registrert riss/sprekker i overflater.

Konsekvens: Slike sprekker kan oppstå ved normale bevegelser i bygningen, men kan også være tegn på bevegelser eller påvirkning fra fukt. Dersom årsaken vedvarer, kan sprekkene utvikle seg over tid. Forholdet bør derfor holdes under oppsikt.

3. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under 25 mm.

Konsekvens: Det er terskel i døren, men det foreligger ikke dokumentasjon på at membranen er ført tilstrekkelig opp i eller bak terskelen. Løsningen gir usikkerhet om fuktsikkerheten ved døråpningen, med tanke på fuktpåvirkning og eventuelt skader i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl.

4. Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens: Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Sluk og tettesjikt/membran

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 15 mm.

Vurdering av registrerte avvik

1. Membranen er ikke festet korrekt i sluket.

Konsekvens: Membranen skal klemmes fast i klemringen for å sikre en tett overgang, men her ligger den synlig over ringen. Dette betyr at forbindelsen mot sluket ikke er vanntett. Forholdet øker risikoen for at vann kan trenge ned i konstruksjonen, noe som over tid kan føre til fukt- og skader i underliggende bygningsdeler. Utbedring må gjennomføres innen kort tid.

2. Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens: Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

3. Membran/tettesjikt har nådd en alder der funksjonen er mer usikker.

Konsekvens: Over tid kan slitasje og aldring svekke materialene og øke risikoen for utettheter. Eldre konstruksjoner oppfyller normalt ikke dagens krav til fuktsikring og detaljutforming. Oppussing av badet i sin helhet, inkludert nye rørføringer og tettesjikt må påregnes.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på

utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



Sanitærutstyr

Sanitærutstyr: Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av registrerte avvik

1. Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.

Konsekvens: Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

KOSTNADSESTIMAT FOR UTBEDRING (SAMLET)

200 000 – 500 000 kr

TG 3 er gitt på grunn av vaskerommets alder og ovennevnte avvik

Estimatet er begrenset til å pusse opp vaskerommet til dagens standard.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Vaskerom - Underetasje - Avtrekk TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel og via ventiler i yttervegg.

REGISTRERTE AVVIK

1. Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting.

Konsekvens: Når fuktig luft ikke fjernes effektivt, kan fukt bli værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater, noe som kan påvirke levetid og funksjon dersom forholdet vedvarer.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vaskerom - Underetasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 2

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat
Under vektprosent.
Synlige tegn til fukt ble ikke observert ved hullet.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er målt fuktverdier til 12,7 vektprosent i treverk ved hulltaking mot vaskerommet.

Konsekvens: Verdiene tyder på fukttilskudd utover normalen, noe som kan skyldes enten en utetthet (lekkasje/manglende tetting) eller fuktpåvirkning fra grunnen, siden våtrommet ligger under terrengnivå. Dersom verdiene stiger nær eller over 16 vektprosent øker risikoen for fuktskade. Grundigere undersøkelser anbefales for å avklare årsak og vurdere eventuelle tiltak.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av vaskerommet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. På grunn av manglende tilgang bak bruksvannsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.



Toalettrom - 1. etasje - Sanitærutstyr og ventilasjon TG 2

Ventilasjon: Oppdriftsventilasjon. Luftespalte under dør.
Sanitærutstyr: Servant og klosett.

REGISTRERTE AVVIK

1. Vannrørene er av eldre dato.

Konsekvens: Når rør blir gamle, øker faren for slitasje, lekkasjer og redusert driftssikkerhet. Det er ikke registrert konkrete feil ved befaringen, men det må påregnes høyere risiko for lekkasje og behov for utbedringer eller utskifting enn for nyere rør.

2. En enkel papirtest tyder på at ventilasjonen er svak.

Konsekvens: Dette innebærer at luftutskiftingen i rommet kan være utilstrekkelig, noe som over tid kan bidra til opphopning av fuktig luft, kondens og lukt. Forholdet bør vurderes og eventuelt forbedres.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft (luft som slippes inn via ventiler i vegger og vinduer) fra tilstøtende rom. Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne.

Rom under terreng TG 2

Det er innredet rom under terrenget.

Spørsmål til eier
Når ble rom under terreng innredet? Ukjent.

Måleresultat
17,1 vektprosent.

REGISTRERTE AVVIK

1. Rom under terreng er foret ut og kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.).

Konsekvens: Dette regnes som en risikokonstruksjon i rom under terreng, da fukt kan trenge inn fra grunnmur/betong eller oppstå som kondens. Når konstruksjonen er lukket, kan fukt bli stående over tid og gi økt risiko for fuktskader. Løsningen innebærer derfor en forhøyet risiko i forbindelse med fuktproblematikk sammenlignet med åpne eller uorganiske konstruksjoner.

2. Ved hulltaking ble det registrert plastfolie (diffusjonssperre) bak innvendige overflater mot grunnmuren.

Konsekvens: En slik løsning kan redusere uttørking fra muren inn mot rommet. Dersom det tilføres fukt fra grunn eller konstruksjon, kan fukt bli stående i veggen over tid. Løsningen innebærer derfor en økt risiko for fuktproblematikk i rom under terreng, og forholdet bør vurderes nærmere.

3. Det er registrert riss/sprekker i overflater.

Konsekvens: Slike sprekker kan oppstå ved normale bevegelser i bygningen, men kan også være tegn på bevegelser eller påvirkning fra fukt. Dersom årsaken vedvarer, kan sprekkene utvikle seg over tid. Forholdet bør derfor holdes under oppsikt.

4. Det er registrert saltutslag på grunnmuren, og målinger med fuktsøk viser indikasjoner på fuktverdier over det som regnes som normalt.

Konsekvens: Saltutslag oppstår når fukt trekker gjennom muren og fordamper på overflaten. Dette tyder på at muren er utsatt for fuktpåvirkning, trolig fra grunnen eller utvendige forhold. Saltutslag i seg selv er ikke skadelig, men vedvarende fukt kan over tid påvirke materialer som står inntil muren. Videre vurdering anbefales.

5. Det er registrert horisontale riss i grunnmuren.

Konsekvens: Denne typen riss er ofte et tegn på at muren er påvirket av trykk fra massene utenfor. Slike forhold kan over tid bidra til videre sprekkutvikling og kan øke risikoen for fuktinntrenging. Videre undersøkelser anbefales for å vurdere årsak, omfang og eventuelt behov for tiltak.

6. Det er målt forhøyede fuktverdier som indikerer at konstruksjonen er påvirket av fukt.

Konsekvens: Fukt kan over tid føre til fuktrelaterte skader, også der dette ikke er synlig. Videre undersøkelser anbefales for å avklare årsak, omfang og eventuelt behov for tiltak.

7. Det er registrert løst belegg i enkelte skjøter.

Konsekvens: Dette kan tyde på at overflaten har vært utsatt for fukt som har gitt skade. Det må påregnes utbedringer.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert visuelt med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskader og skadedyr. Merk at, skadedyr er svært vanskelig eller og ofte umulig å oppdage visuelt under befaringen. Fuktmåling ved hulltakning er utført for å undersøke om valgt punkt kan ha en fuktskade.



Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken TG 2

Gulvoverflater består av gulvbelegg.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i kobber.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er knirk i gulvet nær innredningen.

Konsekvens: Knirk kan komme av flere årsaker, for eksempel ujevnt underlag, fuktpåkjenninger eller at gulvet har begrenset mulighet til bevegelse. Konsekvensen er at man kan oppleve knirk ved gange.

2. Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke.

Konsekvens: Eldre rør har generelt høyere risiko for lekkasjer enn nye installasjoner. Hvor lenge rørene vil fungere videre kan ikke fastslås, men vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger TG 2

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert korrosjon på vannrørene.

Konsekvens: Over tid kan korrosjonen utvikle seg og føre til lekkasjer. Tilstanden bør holdes under oppsikt, og utbedring kan bli nødvendig dersom forholdet utvikler seg.

2. Vannrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

Konsekvens: Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør TG 2

Synlige avløpsrør er i plast.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er ikke etablert stakeluke på avløpsrøret.

Konsekvens: En stakeluke er et inspeksjons- og renspunkt som gjør det mulig å åpne røret ved behov for rensing eller ved tilstopping. Når slik tilgang mangler, blir det mer krevende å utføre vedlikehold og å utbedre eventuelle blokkeringer. Dette kan medføre mer omfattende arbeid og høyere kostnader dersom avløpet tetter seg. Det anbefales å kontakte en rørlegger for en vurdering av tiltak.

2. Det er registrert treg avrenning ved enkel funksjonstest.

Konsekvens: Forholdet kan normalt skyldes blant annet manglende rensing av avløp eller underdimensjonerte rør, men nøyaktig årsak er ukjent. Dette kan påvirke daglig bruk, og det anbefales at rørlegger undersøker forholdet nærmere.

3. Avløpsrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

Konsekvens: Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

REGISTRERTE AVVIK

1. Ventilatoren på kjøkkenet er av eldre dato.

Konsekvens: På grunn av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og redusert funksjon over tid.

2. En enkel test med papirark tyder på at ventilasjonen er svak.

Konsekvens: Dette innebærer at luftutskiftingen i rommet kan være utilstrekkelig, noe som over tid kan bidra til opphopning av fuktig luft, kondens og lukt. Forholdet bør vurderes og eventuelt forbedres.

3. Det er ikke luftespalte eller annen åpning for tilluft til badet.

Konsekvens: Når rommet har avtrekk, må det også være tilførsel av luft for at ventilasjonen skal fungere. Manglende tilluft kan gi svakere ventilasjon og lengre tørketid etter bruk.

4. Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens: Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Varmesentraler TG 2

Varmepumpe (luft-til-luft) er montert.

Spørsmål til eier:
Når var anlegget nytt? 2011
Når det sist var service på anlegget? 2023.

REGISTRERTE AVVIK

1. Varmepumpen har nådd en alder hvor slitasje og redusert funksjon er vanlig.

Konsekvens: For luft-til-luft-varmepumper regnes levetiden ofte til ca. 12–15 år. Med økende alder øker risikoen for driftsproblemer og behov for reparasjoner, og fremtidig funksjon vurderes som usikker.

2. Det foreligger ikke dokumentasjon på service eller kontroll av varmeanlegget de siste to årene.

Konsekvens: Manglende jevnlig service kan føre til redusert driftssikkerhet, kortere levetid og økt risiko for feil. I henhold til NS 3600 skal dette vurderes som TG 2. Det anbefales service eller kontroll av kvalifisert fagperson.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier ovenfor. Anlegget er ikke teknisk undersøkt/vurdert, og undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For slike vurderinger må fagkyndig med spisskompetanse kontaktes.

Varmtvannstank TG 2

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 150 liter, produsert i 1976.

REGISTRERTE AVVIK

1. Varmtvannsberederen har passert normal forventet levetid.

Konsekvens: Eldre beredere har økt risiko for lekkasje og redusert funksjon som følge av slitasje og korrosjon i tank og komponenter. Utskifting må påregnes.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Andre innvendige forhold TG 2

Dette punktet gjelder registrerte observasjoner som den sakkyndige har lagt merke til under befaringen.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det har vært lekkasje fra badet i 1.etasje. Lekkasjen ble utbedret da badet ble pusset opp i 1988. Det er fortsatt noen skadde bord i himlingen i peisestuen. Det ble målt etter fukt i overflatene i peisetuen. Det ble ikke målt forskjeller på fuktskadet område og himlingen forøvrig,

Konsekvens: Råteskadet panel i himlingen svekker materialets styrke og kan over tid gi videre nedbrytning, misfarging og risiko for skader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å fjerne råteskadet panel og skifte til friskt materiale.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Det er utført en forenklet kontroll av anlegget, da det ikke foreligger el-tilsyn de siste fem årene. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

- Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ved byggeåret**
- Løses sikringene ofte ut: **Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
- Foreligger samsvarserklæring: **Ja**

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2024	Skiftet innmat i sikringsskapet, montert jordfeilautomater på alle kurser. Montert overspenningsvern. Lagt kabel og koblet opp elbil-lader.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Ja

På bakgrunn av anleggets alder anbefales det at det gjennomføres en utvidet kontroll etter Nek 405-2 eller tilsvarende, av kvalifisert fagkyndig. Eldre elektriske anlegg kan ha slitasje, utdaterte løsninger og manglende sikkerhetsfunksjoner sammenlignet med dagens krav. Dette øker risikoen for feil og varmgang, som i verste fall kan føre til brann eller personskade ved berøring.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Rekkverk og håndløper

Veranda: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.
Konsekvens: Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

Det mangler håndløper på veggen i trappen innvendig.
Konsekvens: Manglende håndløper i trappen gir lavere personsikkerhet i trappen.

Innvendig trapp: Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter i rekkverket.
Konsekvens: Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.

Innvendig trapp: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.
Konsekvens: Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

Utvendig trapp: Det mangler rekkverk eller annen fallsikring.
Konsekvens: Fallsikring bør etableres av hensyn til personsikkerhet ved opphold på konstruksjonen.

Branntekniske forhold

Brannslukningsapparatet har oversteget forventet levetid og bør skiftes ut eller gjennomgå service.
Konsekvens: Konsekvensen av et utgått brannslukkingsapparat er at det kan svikte under brann.

Elektrisk anlegg

Anlegget er av eldre dato.
Konsekvens: På bakgrunn av anleggets alder anbefales det at det gjennomføres en utvidet kontroll etter Nek 405-2 eller tilsvarende, av kvalifisert fagkyndig. Eldre elektriske anlegg kan ha slitasje, utdaterte løsninger og manglende sikkerhetsfunksjoner sammenlignet med dagens krav. Dette øker risikoen for feil og varmgang, som i verste fall kan føre til brann eller personskade ved berøring.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.
Konsekvens: Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/. For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Skred- eller flomfare

Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.
Konsekvens: Kvikkleire er en type leire som i sjeldne tilfeller kan bli ustabil hvis grunnen belastes eller graves i. At boligen ligger i et slikt område betyr at man bør være ekstra oppmerksom ved bygge- eller gravearbeider, og at slike tiltak ofte må vurderes nærmere. Les mer om dette på: https://www.nve.no/ Kart: https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Boligen er oppført med grunnmur i lettklinkerbetong, yttervegger i bindingsverkskonstruksjon og yttertak i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Luft-til-luft varmepumpe er montert.
Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.
Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten.
For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Innvendige overflater

Gulv: Vegg til vegg teppe og gulvbelegg.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater, samt tapetserte og panelte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater, samt takessplater og panel.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,39 meter ved stikkprøve i stuen og ca. 2,24 meter ved stikkprøve i peisestuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Sidebygning

En utebod i enkel trekonstruksjon. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takshingel.
Det er carport mellom boligen og naboen. Dekke er belagt med pukk. Flatt tak tekket med metallplater.

Bygningen er en enkel side bygning og er enkelt beskrevet, men ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

Arealer

TOTALT AREAL

Alle bygninger

193 m²	186 m²	7 m²	–	33 m²
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Enebolig (Byggeår: 1976)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	97 m²	-	-	**97 m²**	33 m²
Underetasje	89 m²	-	-	**89 m²**	-
Sum Enebolig	**186 m²**	**-**	**-**	**186 m²**	**33 m²**

Romfordeling

1. etasje	BRA-i: Bad, Stue, Kjøkken, Entré, Tre soverom, Toalettrom, Gang
Underetasje	BRA-i: Peisstue, Tre boder, Vaskerom, Gang

Utebod

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	-	7 m²	-	**7 m²**	-
Sum Utebod	**-**	**7 m²**	**-**	**7 m²**	**-**

Romfordeling

1. etasje	BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?**Nei**

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Andre åpenbare ulovligheter

Romhøyden er målt til under 2,4 meter, som var minstekravet til rom for varig opphold på oppføringstidspunktet.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Åsaveien 8, 1900 FETSUND**
Matrikkel: **3205-413/226/0/0**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Anne-Marit Valderhaug**

Kunde: **Anne-Marit Valderhaug**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **14.07.2026**

Tilstede ved befaring: **Anne-Marit Valderhaug (Kunde), Fredrik Nordby (Sakkyndig)**

Rapportdato: **15.07.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Sakkyndig

Fredrik Nordby
Fagskoleingeniør
E-post: fn@norskeboligrapporter.no
Tlf: 95421650

Norske Boligrapporter

Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1: Mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
20. juli 2026

Oppdragsnummer
60-0300/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Åsaveien 8, 1900 FETSUND

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Anne-Marit Valderhaug

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 1987

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 93977264
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble gjort i 1988. Lagt varmekabler, ny membran, nye fliser og interiør.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble utført i 1988

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fet Eiendomsutvikling. Lagt nytt tak i 2002. Ble rengjort for takstein i 2023, 10 år garanti.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Har bare en faktura. Ble lagt inn nye sikringer i forbindelse med opplegg til lader til El-bil

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 1. september 2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Caverion, juni 2024

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Var fuktskade i 1988, derav nytt bad.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Fra 1976, har byggtegninger

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 60-0300/26

enova

Energiattest



Adresse **Åsaveien 8, 1900 FETSUND**	
Dato for energimerking **31.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-325752**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **150351138**
Gårdsnummer **413**	Bruksnummer **226**
Seksjonsnummer **—**	Brukseiningsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.

Boliginformasjon

Byggeår **1974**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **187,0 m²**	Oppvarma bruksareal **187,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Berekna vekta levert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygnings energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektar ulikt.

Berekna vekta levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **248,08 kWh/m²**

Berekna levert energi i lokalt klima

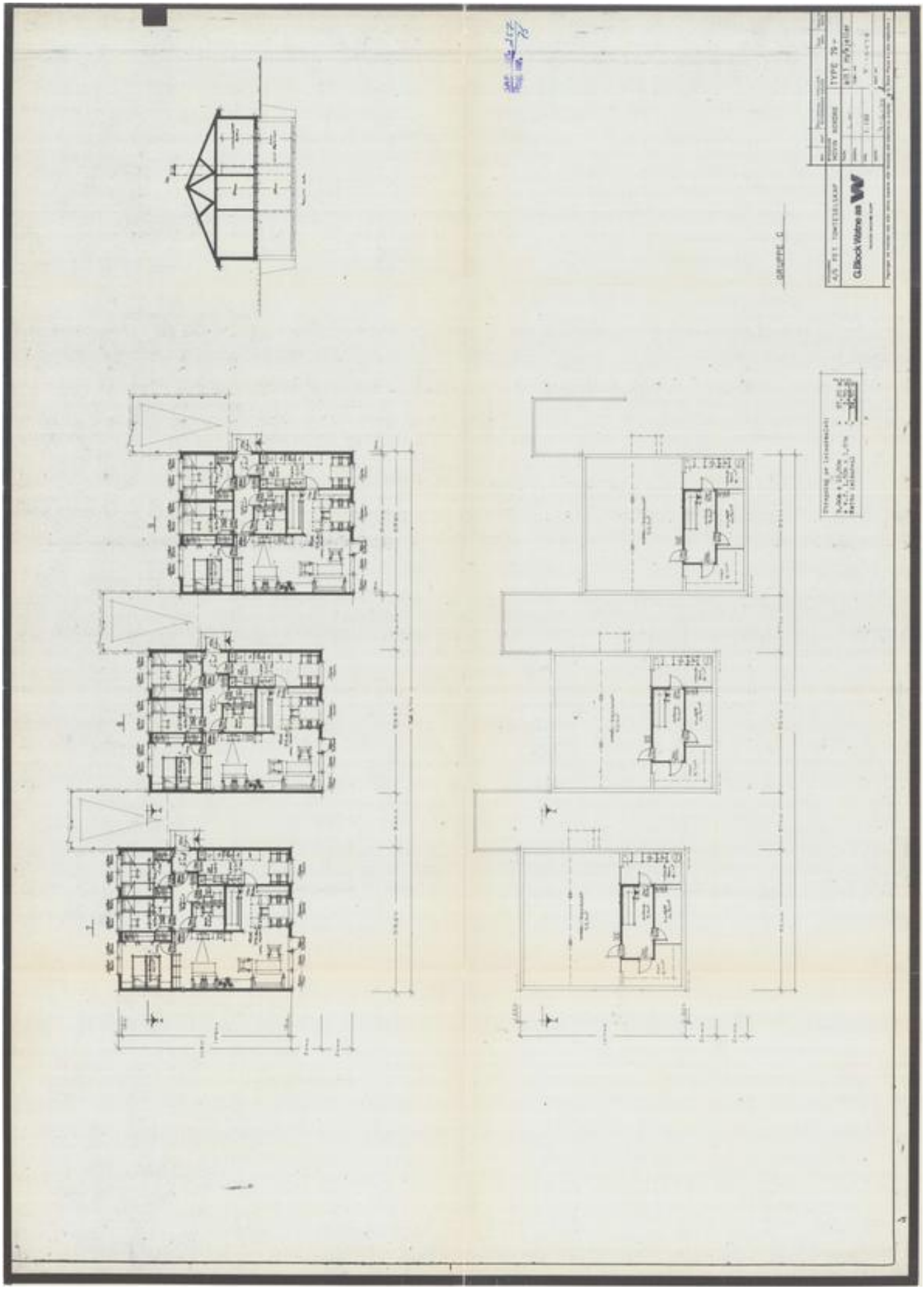
Pr. KVM pr. år **277,33 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **51 860 kWh**



Åsaveien 8, 1900 FETSUND

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindauge **Nei**	Golv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetal **Nei**
Solceller **Nei**	

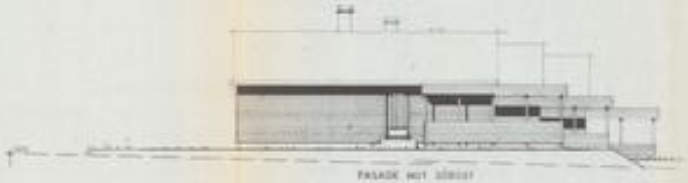




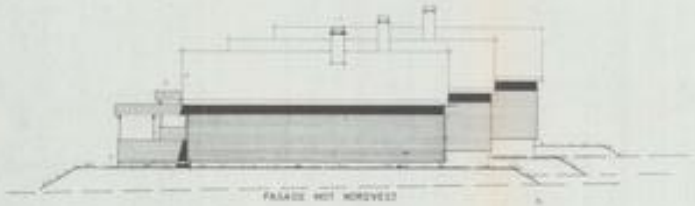
FASADE MOT SØRVEST



FASADE MOT NORDØST



FASADE MOT SØRØST



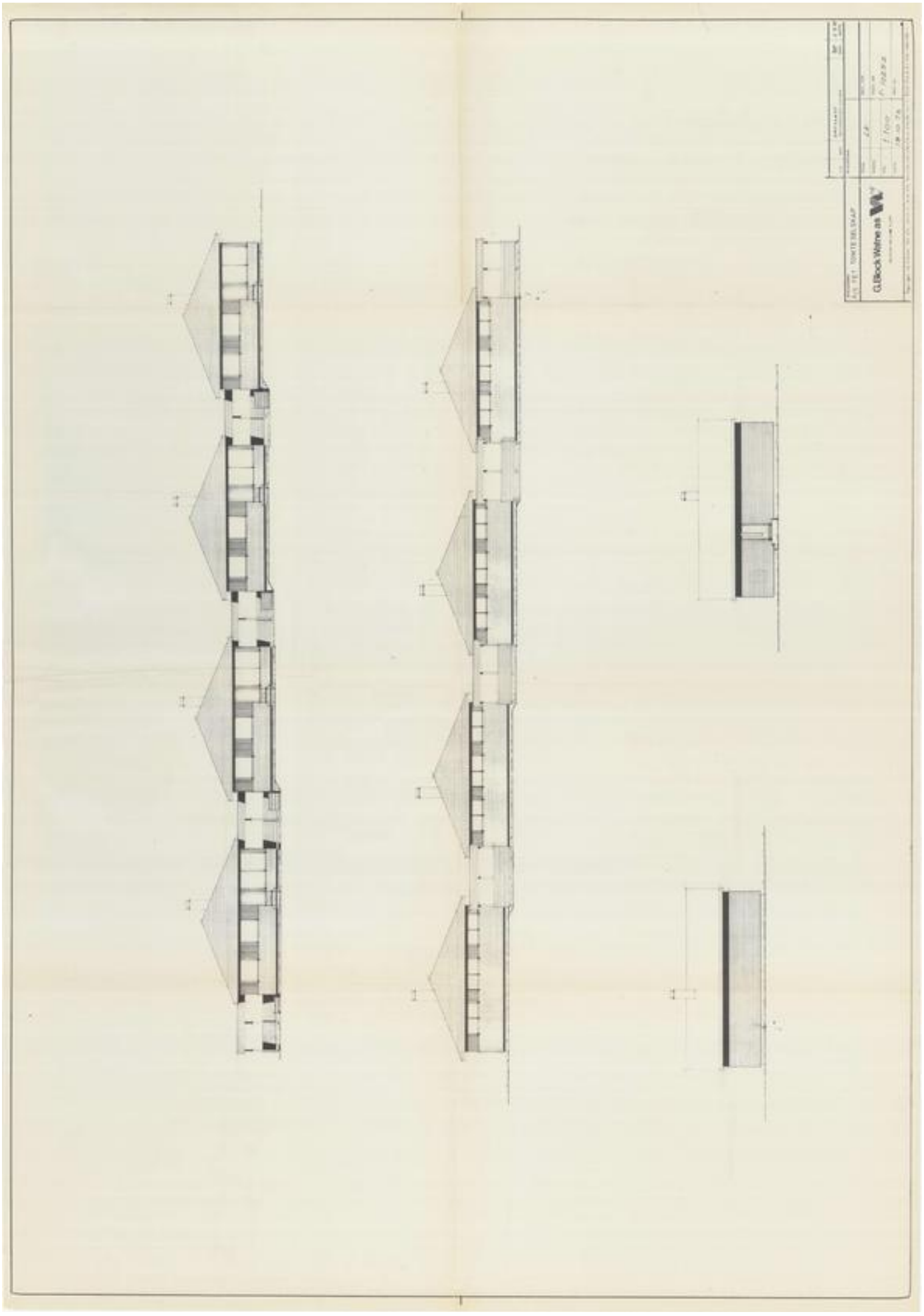
FASADE MOT NORDVEST

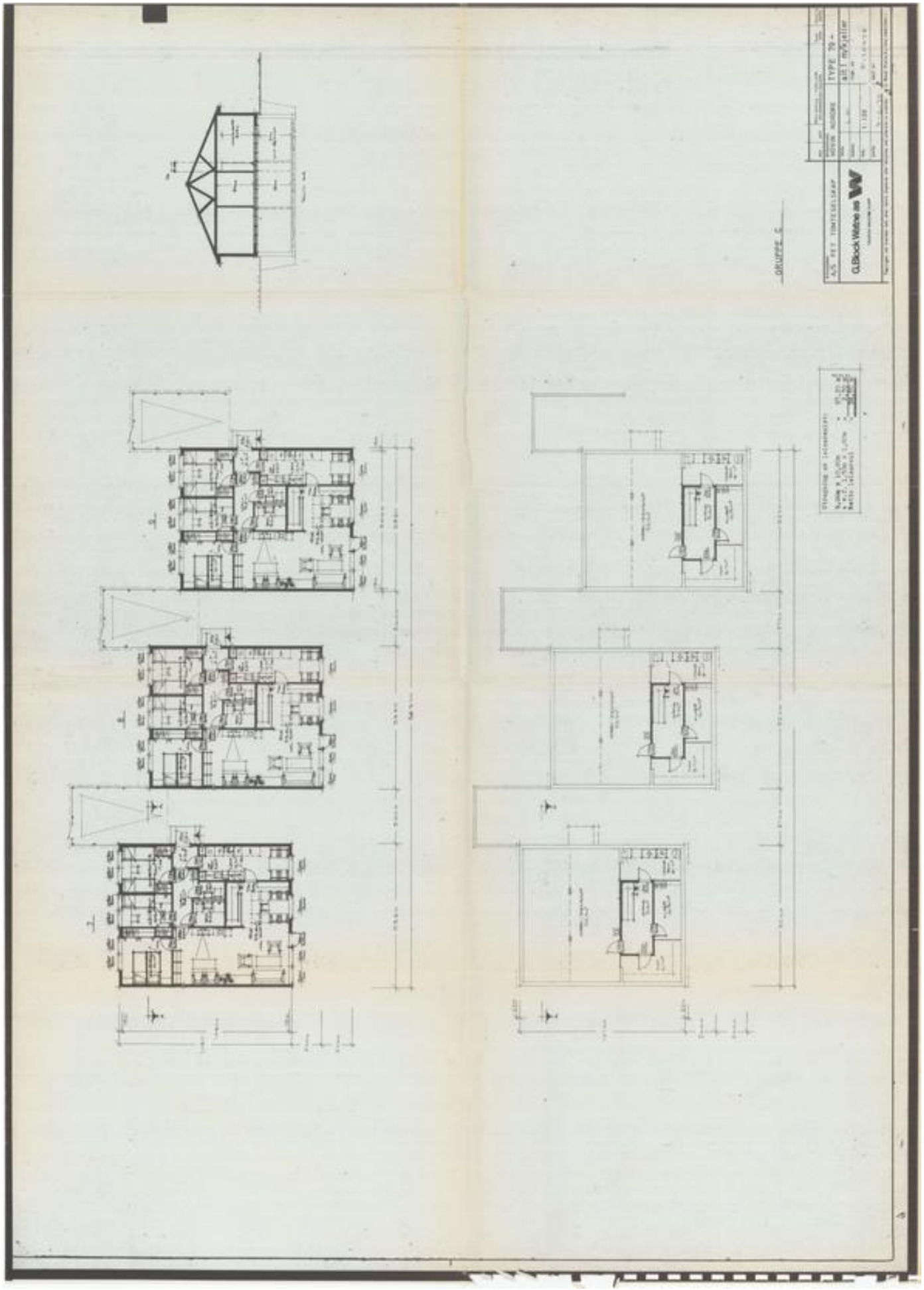
NÅ TERR

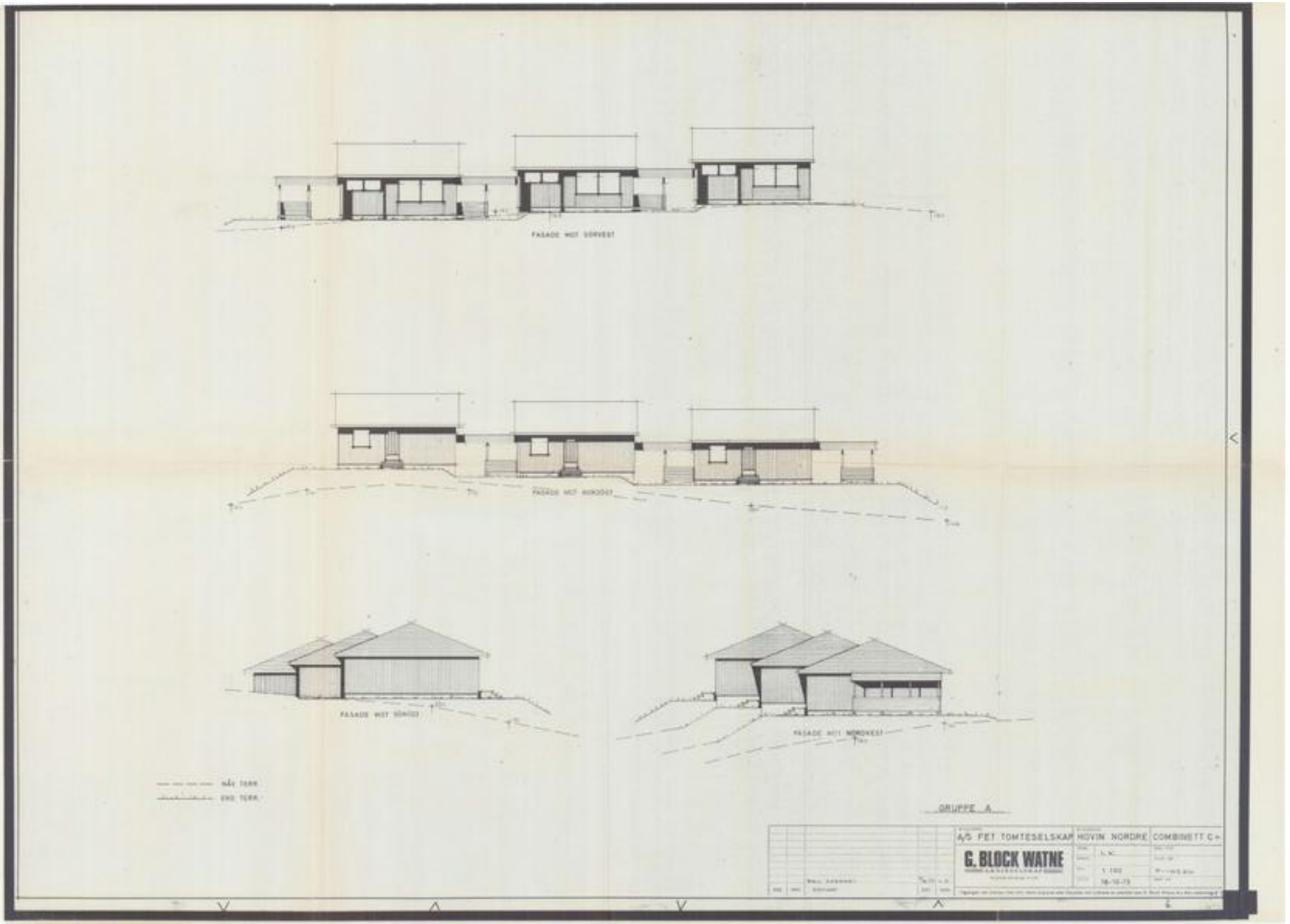
END TERR

GRUPPE C

A/S FET TOMTESELSKAP	HOVIN NORDRE	TYPE 704
G.Block Widme as		Alt1 m/kjeller






FASADE MOT SØRVEST
FASADE MOT NORDØST
FASADE MOT SØRØST
FASADE MOT NORDVEST
GRUPPE A
A/S FET TOMTESELSKAP
HOVIN NORDRE
COMBINETT C+
G. BLOCK WATNE

Stempel

FET BYGNINGSRÅD

BYGGETILLATELSE

Arbeidssted Hovin Nordre - Fet kommune	Journalnr.
Arbeidets art Nybygg	Byggemeld. innlevert dato 8/8-1974
Bygningens art Kjedehus - 34 stk.	Tegning nr.
Byggherre G. Block Watne A/S	
Byggemelder G. Block Watne A/S	
Ansvarshavende Asmund Ranheim - G. Block Watne A/S A/S Veidekke - grunnarbeider	

Det gis med dette tillatelse til å påbegynne ovennevnte byggearbeide. Oppmålingsvesenet må varsles for påvisning og kontroll av beliggenhet.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt, samt forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er stemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med de godkjente tegninger. Ansvarshavende må videre påse at det ikke gjøres forandringer eller avvikelser fra de godkjente tegninger og beskrivelser uten at bygningsvesenets tillatelse er innhentet på forhånd.

Byggetillatelsen samt byggemelding med approberte tegninger skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år (bygningslovens § 96).

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen:

— for godkjennelse av sokkelhøyde etter at salinger er oppsatt
— for besiktigelse av grunn før støpning tar til
— for kontroll av fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering (før videre byggearbeid fortsettes)
— for kontroll av kult og flis over drenering og kult i kjeller
— for kontroll av etasjeskiller, tak- og veggkonstruksjoner
— for kontroll av isolasjon i gulv, vegger og tak
— for kontroll av gulv og vegger i bad, dusjrom og toalettrom
— for kontroll av dytt av dører og vinduer
— for kontroll av murte ildsteder med fundamenter og isolasjon
— for kontroll av puss- og innredningsarbeider (i mur- og betonghus må slike arbeider ikke påbegynnes før tillatelse er gitt)

Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk før brukstillatelse er meddelt etter skriftlig søknad.

Anmodning om ferdigbesiktigelse rekvireres skriftlig. Når evt. påtalte mangler i forbindelse med ferdigbesiktigelse er blitt rettet, må det sendes skriftlig melding om dette.

Fetsund den 11/6-1975

bygningssjef.

Nr. 2252. Enarvet Sem & Stenersen I Oslo 9.66.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

413/226/0/0

Tegnforklaring:

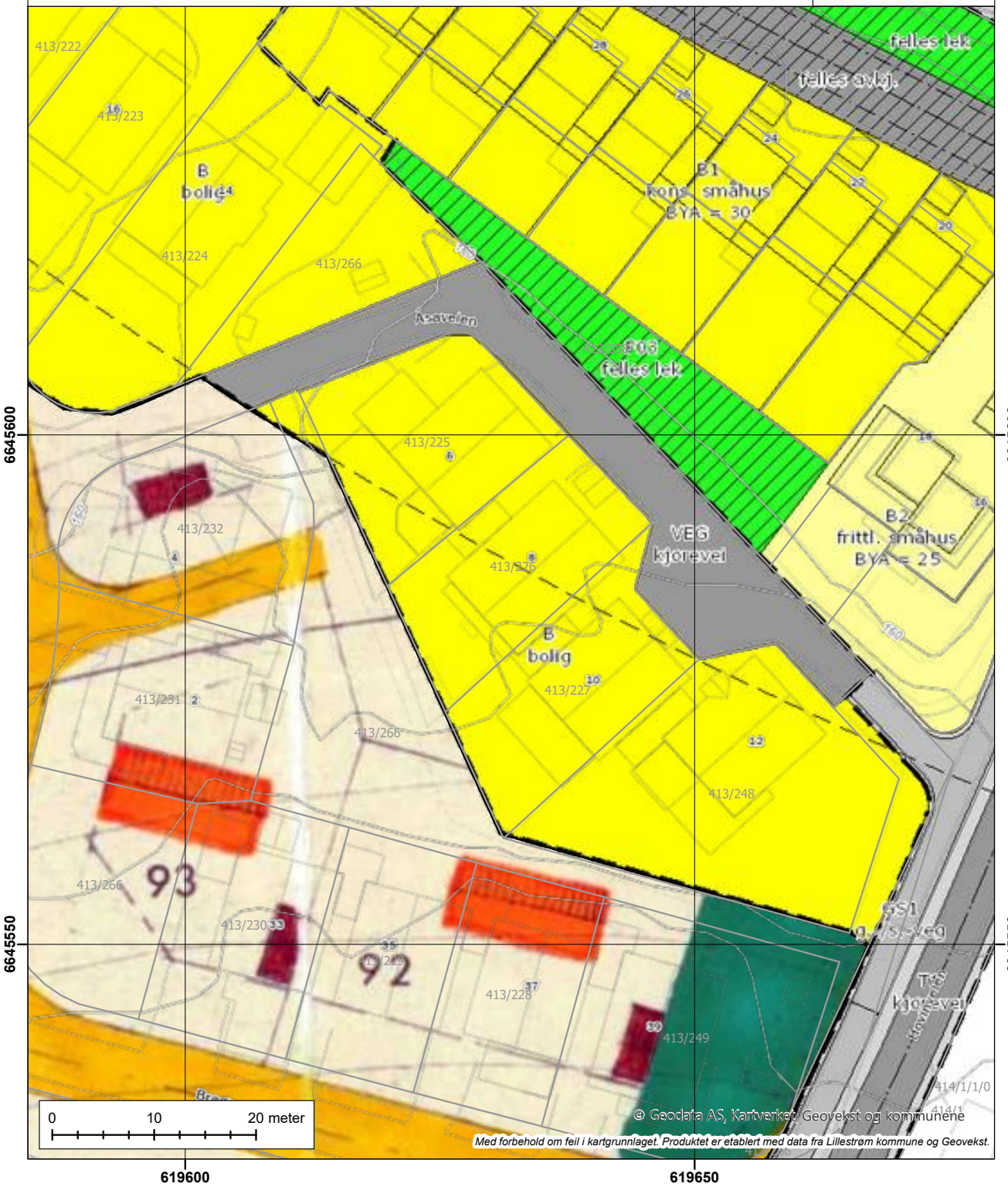
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.07.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

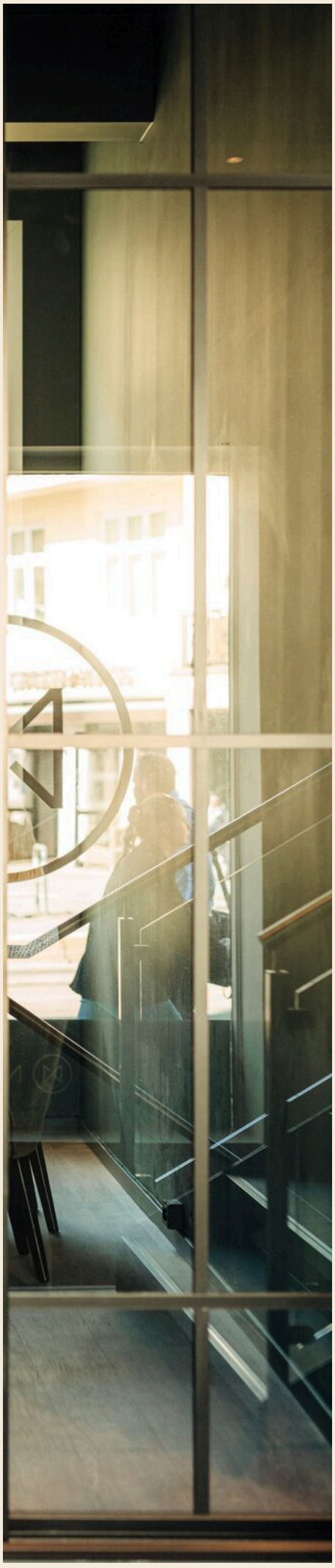
Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

Hos oss står kunnskap, tillit og trygghet i sentrum - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Vi har inngående lokalkunnskap om Lillestrøm og Rælingen og vet hva boligkjøperne i området ser etter når de jakter sitt neste hjem.

Gjennom målrettede og effektive digitale løsninger sørger vi for at din bolig når de riktige kjøperne - der de faktisk er.

Ta kontakt for en uforpliktende boligprat, bestill en verdivurdering eller se våre boliger til salgs.

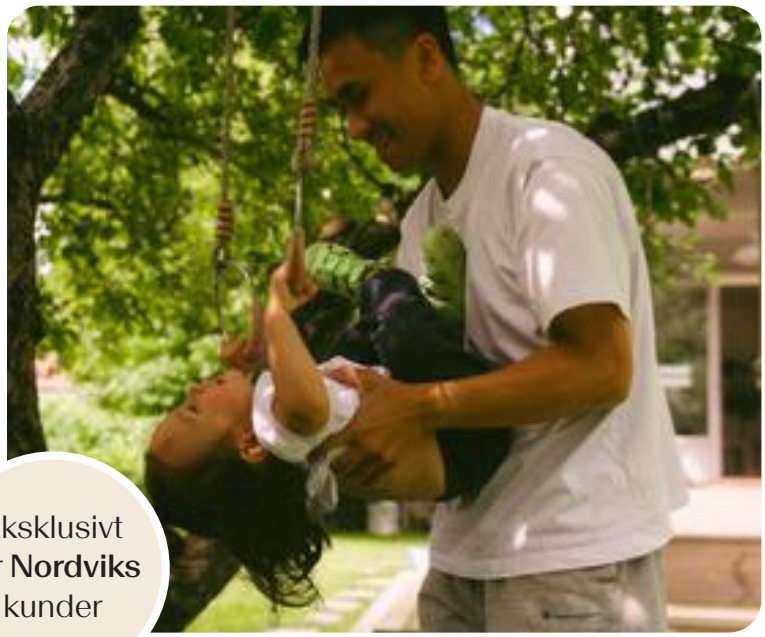
Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0300/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Åsaveien 8 1900 FETSUND
Matrikkel: Gnr 413, bnr 226 (ideell andel 1/1) / Gnr 413, bnr 266 (ideell andel 1/34) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Kenneth Andreassen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lillestrøm
k.andreassen@nordvikbolig.no
938 63 126